

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 57 0 Ps 130297 22 Rev  
Banjaluka, 21.02.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Gorjane Popadić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja GP K. a.d. B., koga zastupaju punomoćnici M.Z., zaposlenik tužitelja i A.P., advokat iz B., protiv tužene Republike Srpske, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi naknade štete, vrijednost predmeta spora 2.280.000,00 KM, odlučujući o revizijama parničnih stranaka, izjavljenim protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 130297 21 Pž od 29.3.2022. godine, na sjednici održanoj 21.02.2023. godine donio je

### PRESUDU

Revizija tužene se djelimično usvaja i obje nižestepene presude preinačavaju u dijelu kojim je odlučeno o troškovima postupka tako da svaka stranka podmiruje svoje troškove postupka.

U ostalom dijelu revizija tužene se odbija kao i revizija tužitelja u cjelini.

Svaka stranka snosi svoje troškove revizionog postupka.

### Obrazloženje

Presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 130297 19 Ps od 06.4.2021. godine, obavezana je tužena da tužitelju, kao posljedicu utvrđenja ništavosti dijela ugovora, isplati iznos od 479.563,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja presude do isplate.

Odbijen je, kao neosnovan, dio tužbenog zahtjeva kojim je tražena isplata iznosa od 1.675.357,45 KM, sa zakonskim zateznim kamatama.

Obavezana je tužena da tužitelju, na ime troškova postupka, isplati iznos od 4.576,00 KM.

Presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 130297 21 Pž od 29.3.2022. godine, žalbe stranaka su odbijene i prvostepena presuda potvrđena, te je odbijen zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava žalbe, kao i zahtjev tužene za naknadu troškova sastava žalbe i odgovora na žalbu.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku pobija tužitelj, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se udovolji tužbenom zahtjevu u cjelini, ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Iz istih razloga, blagovremenu reviziju protiv drugostepene odluke je izjavila i tužena, s prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se odbije tužbeni zahtjev u cjelini ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Tužitelj nije odgovorio na reviziju tužene.

Tužena, u odgovoru na reviziju tužitelja, osporava revizione navode i predlaže da se revizija tužitelja odbije kao neosnovana.

Revizije stranaka, u dijelu kojim pobijaju odluku o djelimičnom usvajanju, odnosno djelimičnom odbijanju tužbenog zahtjeva, nisu osnovane.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se obaveže tužena da mu isplati ukupan iznos od 2.154.920,45 KM, kao posljedicu ništavosti dijela ugovora zaključenog sa tuženom dana 25.10.2000. godine, sa pripadajućom kamatom i troškovima postupka.

Tokom postupka koji je prethodio donošenju nižestepenih odluka utvrđeno je: da su tužitelj i tužena, dana 25.10.2000. godine, zaključili Ugovor o zajedničkom ulaganju i izgradnji stambeno poslovnih objekata na lokaciji B.p., između ... i ... i novoplanirane saobraćajnice (u daljem tekstu: Ugovor o zajedničkom ulaganju) ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci broj: ... i u PU pod brojem: ..., čiji je predmet regulisanje međusobnih prava i obaveza u pogledu učešća u izgradnji, načina finansiranja i dinamike izgradnje stambeno poslovnog bloka u B.; da je ulog Ministarstva građevinsko zemljište prema granici obuhvata iz urbanističkog projekta u ukupnoj površini od 174.062 m<sup>2</sup>; da su u članu 2. Ugovora pobrojane parcele po starom i po novom premjeru i među njima se nalazi sporna parcela označena kao k.č. br. 700/8; da se tužitelj obavezao da obezbjedi tuženoj (Ministarstvo) 5.975,22 m<sup>2</sup> korisne površine, odnosno 84 stambene jedinice prosječne kvadrature oko 70 m<sup>2</sup> po cijeni od 1.600,00 KM/m<sup>2</sup>; da je Ministarstvo - Odjeljenje za ..., potvrdom broj: ... od 02.3.2005. godine, uz saglasnost Vojnog Pravobranilaštva, potvrdilo da je tužitelj izvršio sve svoje obaveze, preuzete Ugovorom o zajedničkom ulaganju, pa je Vojni pravobranilac VRS dao saglasnost da GP K. može raspolagati sa objektima koje gradi po tom ugovoru; da su Aneksom 1. Ugovora taksativno pobrojane parcele na kojima se ima izvršiti uknjižba prava korišćenja u korist tužitelja sa 1/1, te da je članom 15a. konstatovano da su ugovorne strane u cijelosti realizovale obaveze iz osnovnog ugovora, tako što je tužitelj predao tuženoj (Ministarstvo) u vlasništvo ukupno 5.975,22 m<sup>2</sup> stambenog prostora, a da je Ministarstvo izvršilo sve pripreme radnje za prenos prava korišćenja na zemljištu u korist tužitelja; da je Aneksom 3. Ugovora od 25.5.2011. godine označeno građevinsko zemljište po starom premjeru u Ugovoru, a u skladu sa identifikacijom parcela izvršenom od strane Uprave RS, te je tim Aneksom tužena dala izričitu saglasnost da se na tako označenim parcelama izvrši uknjižba prava svojine u korist tužitelja sa 1/1. Takođe je utvrđeno da se između tužitelja i preduzeća E. vodio postupak radi utvrđenja ništavosti odredbe Ugovora o zajedničkom ulaganju od 25.10.2000. godine u dijelu koji se odnosi na katastarsku parcelu broj: 700/8 površine 5702 m<sup>2</sup>, u kojem je pravosnažno utvrđeno (presuda Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 57 0 Ps 007959 16 Rev od 15.9.2016. godine) da je ništava odredba člana 2. Ugovora koja se odnosi na tu parcelu, slijedom čega tužitelj, koji je već ispunio ugovornu obavezu i predao tuženom u vlasništvo 5.975,22 m<sup>2</sup> stambenog prostora (a taj stambeni prostor je dalje prodan trećim licima, pa njegovo vraćanje nije moguće), smatra da je oštećen pa u ovom sporu zahtijeva naknadu - proporcionalnu vrijednost korisnog stambenog prostora u odnosu na površinu parcele koja mu je, naknadno, pravosnažnom odlukom oduzeta, kao i novčani iznos koji predstavlja ulaganje u uređenje infrastrukture ove građevinske parcele. Provođenjem dokaza vještačenjem po vještaku građevinske struke, utvrđeno je: da je tužena za parcelu k.č. br. 700/8 primila 195,74 m<sup>2</sup> stambenog prostora, čija vrijednost na dan izrade nalaza

i mišljenja iznosi 479.563,00 KM; da je tužitelj, na osnovu Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa u vezi uređenja gradskog građevinskog zemljišta broj: ... od 07.7.2003. godine koji je zaključio sa Gradom B., vršio ulaganje u infrastrukturno opremanje za cijeli kompleks ..., pa samim tim i za parcelu k.č. br. 700/8 i time uvećao vrijednost te parcele za iznos od 1.675.357,45 KM i da je po tom osnovu oslobođen plaćanja nekih drugih obaveza.

Provedeno je i vještačenje po vještaku geodetske struke koji je izvršio identifikaciju predmetne parcele označene kao k.č. br. 700/8 (po novom premjeru k.č. br. 1628 površine 5702 m<sup>2</sup>), koja je najprije bila upisana na ime Skupštine opštine sa 1/1 (na osnovu izlaganja podataka na javni uvid od 28.04.1978. godine), zatim na Ministarstvo sa 1/1; da je stavkom promjene br. 92/05, na osnovu predmetnog Ugovora o zajedničkom ulaganju od 25.10.2000. godine i Aneksa ovog ugovora od 26.10.2000. godine upisana u posjedovni list br. 1540 KO B. 6 na ime tužitelja sa 1/1; da je stavkom promjene br. ..., na osnovu naprijed navedene presude Vrhovnog suda broj: 57 0 Ps 007959 16 Rev od 15.9.2016. godine upisana u posjedovni list br. 1767 KO B. 6 na ime E. a.d. B.; da je stavkom promjene br. ..., na osnovu Ugovora o prodaji broj: OPU ... od 20.9.2016. godine upisana u isti posjedovni list na ime kupca V. (B.) G. sa 1/1; da je stavkom promjene broj ... izvršeno cijepanje ove parcele (k.č. br. 1628 površine 5702 m<sup>2</sup>) na k.č. br. 1628/1 površine 5648 i k.č. br. 1628/2 površine 54 m<sup>2</sup>.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje se saglasno odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, dalje: ZPP), ne može pobijati revizijom, odluke nižestepenih sudova, u dijelu kojim je obavezana tužena da tužitelju isplati iznos od 479.563,00 KM, se ukazuju pravilnim i zakonitim i revizijom tužene nisu dovedene u bilo kakvu sumnju. Nižestepene odluke su, u ovom dijelu, zasnovane na činjenicama utvrđenim na osnovu izvedenih dokaza i navoda parničnih stranaka, te su pravilno utemeljene na relevantnim odredbama Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik RS“ broj: 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, dalje: ZOO) koje regulišu pravne posljedice ništavosti ugovora.

Zahtjev za isplatu iznosa od 479.563,00 KM tužitelj temelji na činjenici da je pravosnažnom presudom utvrđen ništavim Ugovor o zajedničkom ulaganju od 25.10.2000. godine u dijelu koji se odnosi na parcelu k.č. br 700/8 (po novom premjeru k.č. br. 1628) površine 5702 m<sup>2</sup>, čime je u skladu sa odredbom člana 104. ZOO, nastala obaveza međusobnog vraćanja primljenog i datog u izvršenju tog dijela ugovora.

Kako nije sporno da je ništav Ugovor o zajedničkom ulaganju, u odnosu na navedenu katastarsku parcelu (utvrđeno pravosnažnom sudskom odlukom), tužitelj nije mogao steći pravo korištenja na toj parceli, niti tužena valjan pravni osnov za sticanje stambenog prostora u vrijednosti ove parcele kako je bilo ugovoreno.

Utvrđenje da je ugovor ništav (ili njegov dio) ima za posljedicu, uspostavljanje stanja u imovini ugovornih strana koje je postojalo prije zaključenja spornog ugovora, što podrazumjeva da svaka strana vrati drugoj ono što je primila. Naime, odredbom člana 104. ZOO je izričito propisano da je u slučaju ništavosti ugovora svaka ugovorna strana dužna da vrati drugoj sve ono što je primila po osnovu takvog ugovora, a ako to nije moguće ili ako se priroda onog što je ispunjeno tome protivi, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke.

Zato nisu pogriješili nižestepeni sudovi kada su obavezali tuženu da tužitelju vrati iznos koji predstavlja vrijednost stambenog prostora (utvrđenu u vrijeme donošenja odluke) koji je dobila kao naknadu za parcelu u odnosu na koju je ugovor utvrđen ništavim i na kojoj tužitelj zbog toga nije mogao steći ugovoreno pravo korištenja i na njoj graditi. Dosuđena vrijednost je utvrđena

provođenjem dokaza vještačenjem po vještaku građevinske struke, čijem nalazu, u ovom dijelu, stranke nisu prigovarale.

Okolnost da tužena nije vlasnik navedene parcele (na čemu ona temelji tvrdnju o nedostatku pasivne legitimacije) nije relevantna za rješenje ovog spora. Ovo iz razloga što je navedeni Ugovor o zajedničkom ulaganju (predmet kojeg je bila i sporna parcela), zaključen između tužitelja i tužene što im daje legitimaciju (aktivnu i pasivnu) u sporu koji se vodi povodom zahtjeva za restituciju zasnovanu na utvrđenju ništavosti tog ugovora u dijelu koji se odnosi na tu parcelu. Pored toga navedeni ugovor je u naprijed opisanom dijelu, utvrđen ništavim, između ostalog i iz razloga što tužena nije bila njen vlasnik ili nosilac prava korištenja. Zato tužitelj nije mogao (niti je) na ovoj parceli ostvariti bilo kakva prava i ne drži je u posjedu (jer ona, prema naprijed utvrđenom činjeničnom stanju, pripada trećem licu), pa on po osnovu restitucije nema šta vratiti tužitelju.

Ostali navodi revizije tužene se odnose na bespotrebno obrazlaganje zašto je neosnovan zahtjev tužitelja za naknadu troškova uloženi u infrasrukturano opremanje sporne parcele, u kojem djelu je tužbeni zahtjev svakako odbijen, pa se tim dijelom revizije tužene neće dalje baviti ovaj sud.

Ni revizija tužitelja nije dovela u sumnju nižestepene odluke u dijelu kojim je odbijen dio tužbenog zahtjeva.

Tačno je da je tužitelj po osnovu Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa u vezi uređenja gradskog građevinskog zemljišta broj: ... od 07.7.2003. godine sam izvršio uređenje gradskog građevinskog zemljišta na navedenoj lokaciji (pa tako i na spornoj parceli), što je, saglasno odredbi člana 71. stav 4. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19) bio dužan uraditi Grad B., sa kojim je taj ugovor i zaključen. Navedeni ugovor je zaključen na osnovu odredbe člana 78. stav 3. istog zakona i temeljem tog ugovora tužitelj je bio oslobođen plaćanja naknade za uređenje zemljišta za izgradnju objekata u okviru granica obuhvata urbanističkog projekta. Prema tome, sredstva koja je tužitelj uložio u izgradnju infrastrukture na predmetnoj lokaciji nisu isplaćena tuženoj, slijedom čega nije dužna da ih vrati tužitelju po osnovu člana 104. ZOO, jer se prema pravilima sadržanim u ovoj zakonskoj odredbi vraća samo ono što je primljeno, kako je naprijed objašnjeno.

Tužena se ni na koji način nije okoristila tim sredstvima, pa nema mjesta ni primjeni pravila o sticanju bez osnova iz člana 210. ZOO, jer nije došlo do prelaska imovine tužitelja u imovinu tužene bez pravnog osnova. Ako je do umanjenja imovine tužitelja i došlo onda je taj prelaz bio u korist Grada B., sa kojim je i zaključen ugovor o uređenju ovih odnosa, a ne u korist tužene.

Zbog utvrđenja ništavosti Ugovora o udruživanju sredstava u dijelu koji se odnosi na parcelu k.č. br. 700/8 (po novom premjeru k.č. br. 1628) površine 5702 m<sup>2</sup>, zahtjevana naknada u iznosu od 1.675.357,45 KM koja se odnosi na ulaganje u infrastrukturno opremanje, se mogla temeljiti samo na odredbi člana 108. ZOO, prema kojoj je ugovarač koji je kriv za sklapanje ništavog ugovora odgovoran svom saugovaraču za štetu koju trpi zbog ništavosti ugovora ako ovaj nije znao ili prema okolnostima nije morao znati za postojanje uzroka ništavosti.

U konkretnom slučaju presudom Vrhovnog suda Republike Srpske od 15.9.2016. godine pravosnažno je utvrđeno da je ništava odredba člana 2. Ugovora koja se odnosi na parcelu k.č. 700/8. Iz obrazloženja navedene presude proizlazi da je temeljena na sadržaju Odluke Visokog predstavnika od 27.04.2000. godine kojom je propisano da bez obzira na odredbe bilo kojeg

zakona, organi ni jednog entiteta u Bosni i Hercegovini ne mogu raspolagati, dodjeljivati, vršiti prenos, prodavati niti davati na korišćenje ili pod zakup imovinu u državnom vlasništvu, uključujući raniju imovinu u društvenom vlasništvu, izuzev stanova u društvenom vlasništvu (stav 1.) i da je svaka odluka, sporazum ili radnja koja je u suprotnosti sa ovom odlukom ništava, a da samo izuzetno Kancelarija Visokog predstavnika na zahtjev nadležnog organa entiteta ili Bosne i Hercegovine, može odobriti prenos imovine u državnom vlasništvu ukoliko taj prenos ne sadrži nikakve diskriminatorske radnje i u najboljem je interesu javnosti (stav 5.). Ta odluka je imperativnog karaktera i bila je na snazi u vrijeme zaključenja Ugovora o zajedničkom ulaganju od 25.10.2000. godine. Ona nije mogla ostati nepoznata parničnim strankama. Prema tome, ne samo tužena, nego je i tužitelj morao znati za postojanje uzroka ništavosti u vidu navedene Odluke Visokog predstavnika, pa se zahtjevu tužitelja za isplatu iznosa od 1.675.357,45 KM nije moglo udovoljiti ni primjenom odredbe člana 108. ZOO.

Proizlazi iz navedenog da revizije stranaka nisu na argumentovan način dovele u pitanje činjenična utvrđenja i pravne zaključke nižestepenih sudova. Tužitelj i tužena, naime, u revizijama ponavljaju tvrdnje i prigovore koje su isticali u toku postupka pred prvostepenim sudom i u žalbama, na koje su se već pravilno očitovali nižestepeni sudovi.

Slijedom izloženog revizija tužitelja i revizija tužene, u dijelu kojim se odbija odluka o glavnoj stvari, su odbijene, na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Nasuprot prednjem revizija tužene osnovano ukazuje da odluka o troškovima postupka nije pravilna.

Odluka o troškovima postupka zavisi od uspjeha stranaka u sporu, kako propisuje odredba člana 386. ZPP.

Uspjeh stranaka (obje su zahtjevale naknadu troškova postupka) u ovoj parnici je djelimičan i po ocjeni ovog suda podjednak, imajući u vidu stavljene zahtjeve, tok postupka i konačnu odluku kojom je završen ovaj spor, te kvalitativni i kvantitativni uspjeh, odnosno potrebu tužitelja da dokazuje ne samo visinu, nego i osnovanost tužbenog zahtjeva. Zato je, na osnovu naprijed navedene odredbe ZPP, odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Po istim pravilima je odlučeno i o troškovima revizionog postupka, budući da je uspjeh tužene u postupku po reviziji neznan jer se odnosi samo na odluku o troškovima postupka.

Predsjednik vijeća  
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić